

Aanzienlijke toename van de sociale impact en positieve groei van het uitkeerbaar inkomen

Financieel kwartaalverslag van 30 september 2023

Samenvatting

- **Aanzienlijke toename van de sociale impact: 4.575 mensen gehuisvest** (3.412 op 30 september 2022 = +34%)
- **Aanhoudende groei van de vastgoedportefeuille in exploitatie**, met een reële waarde van **295 M€** op 30 september 2023 (256 M€ op 31 december 2022 = +15%)
- Huurinkomsten van **9,8 M€** (7,8 M€ over dezelfde periode in 2022 = +26%)
- In het segment **betaalbare woningen**: bouwvergunning toegekend voor het project "Vander Bruggen" in Anderlecht
- In het segment **huisvesting voor mensen met een beperking**: voorlopige oplevering en ingebruikname van de gebouwen Thomashuis Keerbergen en Thomashuis Westmalle
- **Uitkeerbare inkomsten stijgen met 7,8%** van 4,7 M€ op 30 september 2023 tot 5,1 M€ op 30 september 2023
- **Schuldratio van 40,4%** op 30 september 2023
- **NAV per aandeel: 25,97€** op 30 september 2023 (+4,4%)
- Bevestiging van de doelstelling om een **bruto dividend van 75 cent per aandeel** uit te keren voor het boekjaar 2023 (een stijging van +7% ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2022)
- Ondertekening van een Sociale Lening van 10 M€ bij BNPPF en twee kredietlijnen van 25 M€ bij Triodos

Gereguleerde informatie

Lionel VAN RILLAER, CEO : *“Inclusio's sociale en milieu-impact groeit door overnames en werken om de energieprestaties te verbeteren. We zijn erin geslaagd een balans te vinden tussen impact en financieel rendement. Onze huurders genieten van kwaliteitsgebouwen op de lange termijn en onze aandeelhouders genieten van een redelijk en stabiel dividend. Dit prachtige resultaat is de vrucht van de dagelijkse inspanningen van het hele Inclusio team (bestuurders, commissieleden, operationeel team), die ik wil bedanken voor hun bekwaamheid en motivatie.”*

Jean-Luc COLSON, CFO : *“De gezonde financiële structuur, het vertrouwen van onze aandeelhouders en banken, de lange termijn huurovereenkomsten met publieke partners, de pijnlijke projecten in ontwikkeling en investeringsmogelijkheden garanderen degelijke resultaten voor de komende jaren.”*

Inhoudstafel

1. Operationele activiteiten in het derde kwartaal van 2023	3
1.1. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen	3
1.2. Projectontwikkelingen	4
1.3. Veranderingen in de reële waarde van de vastgoedportefeuille	6
2. Financiële resultaten	7
2.1. Resultatenrekening	7
2.2. Geconsolideerde balans	10
3. Sociaal fonds Inclusio	11
4. Financiële kalender.....	11
5. Gebeurtenissen na 30 september 2023	11

Gereguleerde informatie

1. Operationele activiteiten in het derde kwartaal van 2023

1.1. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

1.1.1. Betaalbare huurwoningen

Het segment betaalbare huurwoningen omvat 1.314 wooneenheden.

In het 3^{de} kwartaal van 2023 werden in verschillende gebouwen werkzaamheden uitgevoerd om de energieprestaties te verbeteren: thermische isolatie (gebouw Sermon in Ganshoren, verhuurd aan SVK Baita), vervanging van verwarmingsketels (gebouw Brigade Piron in Sint-Jans-Molenbeek, verhuurd aan SVK Molenbeek; gebouwen in Mechelen verhuurd aan Woonmaatschappij Rivierenland), ingebruikstelling van een fotovoltaïsche installatie (gebouw Anderlechtsesteenweg in Brussel, verhuurd aan SVK voor studenten).

1.1.2. Huisvesting en zorg voor mensen met een beperking

In het derde kwartaal van het boekjaar 2023 heeft Inclusio twee 'Thomashuizen' toegevoegd aan haar operationele portefeuille: Thomashuis Keerbergen en Thomashuis Westmalle. Dit zijn oude gebouwen die door Inclusio zijn aangekocht en volledig gerenoveerd. Elk van deze gebouwen is ontworpen om ongeveer een tiental mensen met een beperking te huisvesten in een familiale sfeer.



Thomashuis Keerbergen



Thomashuis Westmalle

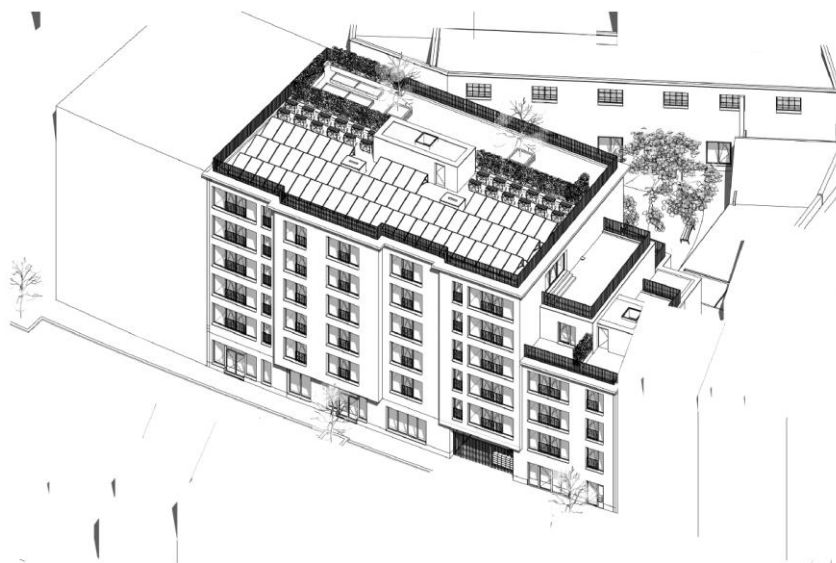
1.1.3. Sociale infrastructuur

Inclusio is eigenaar van 5 opvangcentra voor asielzoekers. Vier zijn verhuurd aan het Rode Kruis en één aan Fedasil. In het Nonceveux centrum (Aywaille) werden grote werken uitgevoerd om de energieprestaties te verbeteren (vervanging van buitenschrijnwerk).

De portefeuille sociale infrastructuur omvat ook een opvangcentrum voor daklozen (verhuurd aan New Samusocial), een opvang- en verblijfscentrum voor kinderen geplaatst door de jeugdrechter (verhuurd aan VZW PASSAJE), een school, een kinderdagverblijf en twee kantoorgebouwen verhuurd aan VZW's.

Gereguleerde informatie

1.2. Projectontwikkelingen



Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de stedenbouwkundige vergunning toegekend voor het betaalbare huurwoningen project "**Vander Bruggen**" in **Anderlecht**. Het project wordt intern ontwikkeld, in samenwerking met SVK Habitat et Rénovation en vzw Les Petits Riens. Het gaat om de verbouwing van een voormalige industriële site tot 23 woningen en een gelijkvloers voor gemeenschappelijk gebruik.

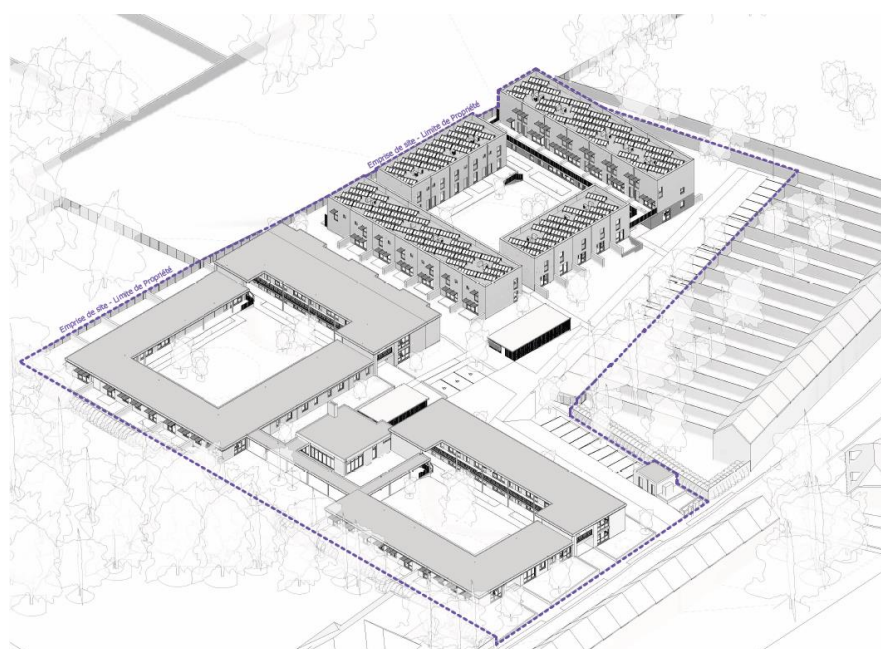


De bouw van het betaalbare huurwoningen project "**Melkerij**" in **Wachtebeke** is begin juni 2023 gestart. De 28 nieuwe woningen zullen worden verhuurd aan de Woonmaatschappij Woonpijler.

Gereguleerde informatie



De werkzaamheden aan de buitenschil van het project "Marvis" in Doornik (een erfgoed gebouw in Lodewijk XIV-stijl) zijn voltooid en de werkzaamheden aan de binnenkant zijn aan de gang. De verhuur van de 13 woningen is gepland voor het eerste kwartaal van 2024.



De aanvraag van de bouwvergunning voor het project "Bonnemaison" in Doornik is volledig verklaart. Dit project omvat de verbouwing van een voormalig OCMW-gebouw en de bouw van een nieuw gebouw, voor in totaal 73 woningen.

Gereguleerde informatie

1.3. Variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van Inclusio's vastgoedportefeuille steeg tijdens de eerste drie kwartalen van 2023 en bedroeg **303 M€** op 30 september 2023 (295 M€ in exploitatie + 8 M€ in ontwikkeling).

De niet-gerealiseerde meerwaarde in de eerste 9 maanden bedroeg **6,8 M€**, en weerspiegelt zowel de geboekte indexering van de huurprijzen (bij een constante portefeuille tussen 30 september 2022 en 30 september 2023 werden de huurprijzen geïndexeerd met een gemiddeld percentage van 7,59%) als de trends op de vastgoedmarkt voor gebouwen met goede energieprestaties.

Het bruto vastgoedrendement van de portefeuille in exploitatie (berekend op basis van de reële waarde) bedraagt **4,7%** op 30 september 2023.

De bezettingsgraad van de portefeuille blijft zeer hoog (**98,3%** op 30 september 2023). Slechts een paar parkeerplaatsen, een paar kantoorruimtes en twee kleine winkelpanden waren aan het eind van het derde kwartaal leeg.

Gereguleerde informatie
2. Financiële resultaten
2.1. Resultatenrekening

In €	30/09/2023	30/09/2022
I Huuropbrengsten	9.828.763	7.818.833
III Kosten m.b.t. verhuurde gebouwen	-56.622	-21.108
NETTO HUURRESULTAAT	9.772.142	7.797.725
IV Invordering van vastgoedkosten	209	5.464
V Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurder gedragen op gehuurde gebouwen	438.653	442.130
VII Huurlasten en belastingen gedragen door de huurder op gehuurde gebouwen	-767.529	-632.279
VASTGOEDRESULTAAT	9.443.475	7.613.041
IX Technische kosten	-236.607	-303.224
X Commerciële kosten	-24.866	-12.537
XI Kosten en belastingen op onverhuurde eigendommen	3.038	0
XII Beheerskosten vastgoed	-350.643	-253.488
VASTGOEDKOSTEN	-609.072	-569.249
BEDRIJFSRESULTAAT VAN GEBOUWEN	8.834.403	7.043.792
XIV Bedrijfskosten	-1.855.598	-1.698.623
XV Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	76.228	86.897
BEDRIJFSRESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.978.738	5.301.484
XVIII Wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.756.168	9.924.052
XIX Andere resultaten van de portefeuille	72.094	-5.714
BEDRIJFSRESULTAAT	13.811.134	15.312.432
XX Financiële inkomsten	120.683	1.430
XXI Netto rentelasten	-1.886.113	-563.813
XXII Andere financiële kosten	-93.134	-5.095
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-121.333	4.962.178
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.979.896	4.394.701
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	71.302
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.831.237	19.778.435
XXV Vennootschapsbelasting	-64.986	-87.081
XXVI Exit Tax	-103.571	4.019
BELASTINGEN	-35.478	0
NETTO RESULTAAT	11.662.681	19.695.373

UITKEERBAAR RESULTAAT – Totaal	5.081.670	4.712.005
– Per actie	0,68	0,63

Gereguleerde informatie

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat steeg met **25,7%** tot **9,8 M€** aan het einde van Q3 2023.

Deze stijging is deels te danken aan acquisities en de voorlopige opleveringen die nieuwe huurinkomsten genereren, en deels aan de huurindexering (+7,59% in LfL termen tussen de eerste 9 maanden van het boekjaar 2023 en de eerste 9 maanden van het boekjaar 2022).

Vastgoedresultaat

Na aftrek van vastgoedbelastingen en inhoudingen (en herfacturering waar nodig) bedroegen de vastgoedinkomsten **9,4 M€ op 30 september 2022** (een stijging van **24%** ten opzichte van vorig jaar).

De technische kosten en de kosten voor vastgoedbeheer daalden tot 609 k€ op 30 september 2023. De operationele marge op het netto resultaat blijft boven 90%.

Algemene kosten

De algemene kosten stegen met 9% als gevolg van indexering en bedroegen 1,9 M€, in lijn met de begroting.

Bedrijfsresultaat vóór portefeuilleresultaat

Het bedrijfsresultaat vóór portefeuilleresultaat bedroeg **7,0 M€** op 30 september 2023 (een stijging van **32%** ten opzichte van het voorgaande jaar).

Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen over de eerste drie kwartalen van 2023 toont een ongerealiseerde winst van **6,8 M€**.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat voor de eerste 3 kwartalen bedraagt -2,0 M€.

De financiële inkomsten van 121 k€ waren voornamelijk afkomstig van de erfpacht van de Ecole Active.

De nettorentelasten zijn meer dan verdrievoudigd (van 563 k€ naar 1.886 k€) door de toename van de bankschulden om de uitbreiding van de activiteiten te financieren en door de hogere rentetarieven. De gemiddelde schuldkost op het einde van de eerste negen maanden van het boekjaar 2023 bedroeg **2,62%** (te vergelijken met 1,56% voor het volledige boekjaar 2022).

Overige financiële kosten van -93 k€ hebben voornamelijk betrekking op vergoedingen betaald aan banken voor het opzetten van nieuwe kredietlijnen.

Er werd een niet-gerealiseerd verlies van 121 k€ geboekt op de wijziging in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten.

Gereguleerde informatie

Netto resultaat

het geconsolideerde netto resultaat bedraagt **11,7 M€** op 30 september 2023, vergeleken met 19,7 M€ het jaar daarvoor.

Uitkeerbaar resultaat

Het totale en per aandeel uitkeerbare resultaat stijgt van 4,7 M€ (= 0,63 €/aandeel) voor de eerste 3 kwartalen van 2022 naar **5,1 M€** (= 0,68 €/aandeel) voor de eerste 3 kwartalen van 2023 (+7,8%).

Gereguleerde informatie
2.2. Geconsolideerde balans

In €	30/09/2023	31/12/2022
I Niet-courante activa	318.321.288	288.735.254
I B Immateriële activa	15.304	30.336
I C Vastgoedbeleggingen	302.930.464	274.234.324
a. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen	294.676.137	255.942.719
b. Projectontwikkelingen	8.254.328	18.291.605
I D Andere materiële activa	184.925	112.623
I E Financiële vaste activa	5.964.985	6.062.360
I F Financiële leasevorderingen	8.295.610	8.295.610
I I Belangen in joint ventures	930.000	0
II Courante activa	1.649.592	1.519.282
II D Handelsvorderingen	109.831	52.461
II E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	816.099	321.272
II F Geldmiddelen en kasequivalenten	370.514	593.077
II G Overlopende rekeningen	353.149	552.472
TOTAAL ACTIVA	319.970.881	290.254.536
EIGEN VERMOGEN	192.599.477	186.248.933
A Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C Reserves	29.269.859	12.352.094
D Nettoresultaat van het boekjaar	11.662.681	22.229.900
PASSIVA	127.371.403	104.005.603
I Langlopende verplichtingen	122.000.000	83.700.000
I B Langlopende financiële schulden	122.000.000	71.200.000
II Kortlopende verplichtingen	5.371.403	32.805.603
II B Kortlopende financiële schulden	400.192	28.067.878
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.613.109	4.425.698
II F Overlopende rekeningen	358.102	312.028
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	319.970.881	290.254.536
Aantal aandelen aan het einde van de periode	7.428.347	7.428.347
Aantal eigen aandelen	11.345	0
Intrinsieke waarde per aandeel	25,97	25,08
Schuld ratio (KB GVV) ¹	40,44%	36,48%

¹ Deze schuldratio is berekend overeenkomstig het KB GVV.

Gereguleerde informatie

Eigen vermogen

Op 30 september 2023 bedroeg het eigen vermogen van de groep 193 M€, een stijging van 3,4% ten opzichte van eind 2022.

Het totale aantal uitstaande aandelen bedroeg 7.428.347, inclusief 11.345 in eigen bezit in het kader van het liquiditeitscontract met Kepler Cheuvreux.

De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt **25,97 EUR** op 30 september 2023.

Schuldratio en bankverplichtingen

Kortlopende en langlopende leningen bedragen in totaal 127 M€ op 30 september 2023, wat de verhouding tussen schuld en eigen vermogen geeft van **40,4%** volgens het AR-SIR.

Tijdens het 3^{de} kwartaal tekende Inclusio een Sociale Lening van 10 M€ bij BNPPF, die vervalt op 30 september 2027. Inclusio tekende ook twee nieuwe kredietlijnen met Triodos bank voor een totaal van 25 M€, die aflopen op 31 oktober 2029 en 31 oktober 2030. Het doel van al deze transacties is om leningen die in de nabije toekomst aflopen te herfinancieren en om toegang te krijgen tot extra financiële middelen om de vastgoedportefeuille verder uit te breiden.

Dividend

Als er zich geen belangrijke onvoorziene gebeurtenissen voordoen, bevestigt de Raad van Bestuur zijn intentie om aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders voor te stellen om een brutodividend van **75 cent** uit te keren voor het boekjaar 2023.

3. Sociaal fonds Inclusio

Inclusio heeft een budget van 50.000 € toegewezen om financiële hulp te bieden aan haar huurders voor projecten op het gebied van sociale cohesie en verbetering van gebouwen. In 2023 is er een oproep voor projecten gedaan onder de huurders van Inclusio en er zijn 18 projecten ingediend. De projecten worden in het 4^{de} kwartaal van 2023 geselecteerd.

4. Financiële kalender

Onderwerp	Datum
Publicatie van de resultaten tot 30 september 2023	30 november 2023
Publicatie jaarresultaten 2023	26 februari 2024
Publicatie van resultaten tot 31 maart 2024	8 mei 2024
Jaarlijkse algemene vergadering	15 mei 2024
Publicatie resultaten tot 30 juni 2024	30 augustus 2024
Publicatie van resultaten tot 30 september 2024	29 november 2024
Publicatie jaarresultaten 2024	28 februari 2025

5. Gebeurtenissen na 30 september 2023

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds 30 september 2023.

Gereguleerde informatie

Over Inclusio

Inclusio is een impact vennootschap gespecialiseerd in sociaal vastgoed in België.

Het heeft de status van OGVV (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap) en is actief in **3 sectoren** :

- **Betaalbare huurwoningen** (1.314 eenheden): studentenhuisvesting, appartementen, eengezinswoningen
- **Huisvesting en opvang voor mensen met een beperking** (155 eenheden): opvanghuizen en dagcentra
- **Sociale infrastructuur** (11 eenheden): opvangcentra voor asielzoekers, daklozen, kinderen geplaatst door de rechter, scholen, crèches, kantoren voor non-profitorganisaties

Kerncijfers op **30 september 2023**:

- Aantal gehuisveste personen: 4.575
- Reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie: 295 miljoen EUR
- Schuldratio: 40,4%
- Intrinsieke waarde: 26,0 EUR/aandeel
- Verwacht bruto dividend voor 2023: 0,75 EUR/aandeel

Inclusio is sinds december 2020 genoteerd op Euronext Brussels onder de naam "INCLU" en is daarmee onderworpen aan de regels en het toezicht van de FSMA.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met :

Lionel VAN RILLAER
Chief Executive Officer
T : +32 499 54 45 47

lionel.vanrillaer@inclusio.be

Jean-Luc COLSON
Chief Financial Officer
T : +32 475 32 35 74

jean-luc.colson@inclusio.be